



수신	각 언론사 경제부, 정치부, 사회부
발신	경실련 정책위원회(위원장 서순탁, 서울시립대 도시행정학과 교수)
문의	부동산국책사업 감시팀(윤철한 팀장, 윤은주 간사 / 02-766-9736)
일자	2015. 07. 01(수)
제목	[성명] 미국 뉴욕시의 임대료 동결 결정에 대한 경실련 입장 (총2매)

## 서민주거복지특위 재구성하고 세입자 보호 대책 마련하라

- 뉴욕시, 치솟는 임대료 상승 고려해 임대료 인상률 사상 첫 동결 -
- 서민주거복지특위 재구성해서 전월세상한제, 계약갱신청구권 반드시 도입하라 -

지난 30일(현지시각) 미국 뉴욕시가 임대 기간이 1년인 아파트 임대료는 동결하고, 2년 임대는 임대료 상승 폭을 2%로 제한하기로 했다고 발표했다. 주택 임대료가 치솟는 상황에서 아파트 임대료 조정위원회가 중산층 이하 서민들의 주거안정을 위해 사상 처음으로 파격적인 조치를 취한 것이다. 지난 6월 1일에는 독일 베를린시가 주택 임대료를 지역 평균가의 10% 이상 올리지 못하도록 하는 임대료 상한제를 전면 도입한바 있다.

이처럼 전 세계적으로 서민주거안정과 세입자권리를 강화하는 방향으로 주택정책을 변화시키고 있다. 이런 상황에서 우리나라 정부와 국회는 여전히 집을 살수 없는 서민이나 쫓겨나는 세입자를 위한 정책은 외면하고 있다. 정부와 여당은 가장 친시장적이라고 할 수 있는 뉴욕 시조차 실시한 임대료 상한제 도입을 결단하고, 여야는 서민주거 안정을 위해 노력하는 의원들로 특위를 재구성하여 세입자 보호 대책을 속히 마련할 것을 촉구한다.

박근혜 대통령은 오늘(1일) 제3차 '핵심개혁과제 점검회의'에서 '기업형 임대주택(일명 뉴스테이)'을 핵심과제로 선정해 서민주거안정에 역행하는 정책을 강력히 추진하고 있다. 또한 세입자 보호를 위해 구성된 국회 서민주거복지특위는 아무런 성과 없이 어제(30일) 활동을 종료했다. 여당의 원내대표는 기업 특혜 정책인 기업형 임대주택을 핑계로 그나마 서민주거복지특위에서 여야가 합의한 6개월 활동연장도 무산시켰다.

우리는 전세 값 폭등과 급격한 월세전환으로 광복이후 가장 큰 주거환경의 변화를 겪고 있다. 전세 값은 2009년 이후 45.1% 상승했다. 한번에 5천만 원, 1억 원의 전세금을 감당하지 못해 더 멀리, 더 좁게, 더 나쁜 집으로 쫓겨나고 있다. 그 결과 서울연구원에 따르면 서울지역 임차가구의 평균거주 기간은 3.5년에 불과하고, 전체 임차가구의 47.8%가 전체소득의 4분의 1 이

상을 주거비로 사용해야 한다.

이에 반해 뉴욕 시는 임대료의 급격한 인상문제를 해결하기 위해 1969년 설립된 시 산하 '아파트 임대료 조정위원회'에서 아파트 임대료를 정해서 공시한다. 아파트 유지·관리비용을 일부 지원받고, 보유세 감면 혜택 등을 받는 대신 임대료 상승률 제한 폭을 시가 결정한다. 뿐만 아니라 서민주거복지특위에 보고된 용역 결과에 따르면 주요선진국 대부분은 세입자들을 위한 임대료 통제제도를 시행하고 있었다.

세입자의 주거안정을 위한 정책은 명확하다. 땀 흘려 일해도 살수 없는 집값의 거품을 빼고, 소수의 부자가 주택을 독점하는 주거불평등을 해소해야 한다. 또한 경제적 약자를 위한 공공임대주택을 늘리고 주거보조비도 확대해야 한다. 그리고 무엇보다 시급히 세입자의 안정적 주거기간 확보와 급격한 주거비 부담을 완화할 수 있도록 계약갱신청구권과 전월세상한제를 도입해야 한다. 이와 동시에 민간이 운영하지만 공공성을 부여한 준공공임대 주택을 늘려야 한다. 이번 뉴욕시의 임대료를 제한한 주택 역시 '임대료 안정화 아파트'라 부르는 준공공임대 개념의 주택이다. 공공이 모든 임대주택을 공급할 수 없는 상황에서 준공공임대 주택은 주거불안이라는 충격을 완화시킬 수 있는 정책 중 하나이다.

무조건인 집 짓는 정책, 빚내서 집사라는 정책, 기업과 부자를 위한 뉴스테이 정책은 오히려 세입자의 주거안정이나 서민의 주거권을 악화시킬 뿐이다.

경실련은 정부와 국회가 뉴욕시와 베를린시의 교훈을 되새겨, 주거권을 악화시키는 나쁜 정책 추진을 중단하고 실질적으로 세입자에게 도움이 될 수 있는 제도를 도입해 줄 것을 촉구한다. 이를 위해 우선 활동이 종료된 서민주거복지특위를 재구성해 경실련이 제안한 서민주거안정을 위한 10대 과제와 더불어 준공공임대 주택 확대 방안을 논의해 제도화 할 것을 요구한다. 경실련의 서민주거안정 10대 의제는 ① ② 인상률 상한제 ③ 전월세전환율 하향 조정 ④ 임대차등록의무제 ⑤ 임대차분쟁조정위원회 설치 ⑥ 임대소득세 과세 정상화 ⑦ 주거보조비 확대 ⑧ 주거기본법 제정 ⑨ 공공임대주택 확대 ⑩ 후분양제 도입이다.

경실련은 종료된 서민주거복지특위의 지난 6개월의 활동을 평가한 결과와 의원들의 출결사항, 질의 및 발언 내용, 입법발의 내용을 기준으로 서민주거 의원을 선정해 발표할 예정이다.

<끝>